

From:

To:

Subject: Vertrouweljk: Memo wijziging locatie cultuurhuis en stedenbouwkundige analyse Loos van Vliet

Date: 18.12.2020 07:42:04 (+0100)

Attachments: Stedenbouwkundige inpassing Cultuurhuis.pdf (12 pages), 2020-11-27 Memo wijziging locatie Cultuurhuis.pdf (2 pages)

Beste allen,

Bijgaand zoals gisteren aangegeven de laatste bijlagen voor het stuurgroep-overleg.

In relatie tot de recente aanvulling op het coalitieakkoord is door het college gevraagd wat op hoofdlijnen de consequenties zijn bij een andere locatie voor het Cultuurhuis. Uitkomst bespreking memo in college dat de locatie Thijssse uitgangspunt blijft, maar dat een iets andere positionering (schuiven/draaien bouwvlak) - in overleg met de gebruikers - een optie kan zijn als dat stedenbouwkundige meerwaarde heeft, waaronder parkeren. Overigens vergt dit nadere besluitvorming waaronder budget voor de planologie (postzegelplan) en de extra te realiseren parkeerplaatsen.


N.a.v. hiervan heeft Loos-Van Vliet een nadere stedenbouwkundige analyse gemaakt met aandacht voor extra parkeerruimte.

Varianten 1 en 2 a. en b. passen binnen de bestaande planologie. Variant 3 vergt een zogenaamd postzegelplan.

Duidelijk is in ieder geval dat de architect binnen de bestaande planologie ruimte heeft voor een goed ontwerp, waarbij er ook een behoorlijk aantal parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd. Of variant 3 een optie is moet nog worden gezien. Hierbij moet de stedenbouwkundige meerwaarde worden afgewogen tegen het planologische risico.

Tot zo direct.

Met vriendelijke groet,

  
*team beleid*

**Gemeente Texel**

**.txl**

Emmalaan 15  
1791 AT Den Burg  
T 14 0222 (algemeen)  
E gemeente@texel.nl

Postbus 200  
1790 AE DEN BURG



# CULTUURHUIS DEN BURG

VOLUME & PARKEREN

---

17-12-2020

LOOSVANVLIET









AANSLUITING OP WYVER

AANSLUITING IJSBAAN  
(TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING)

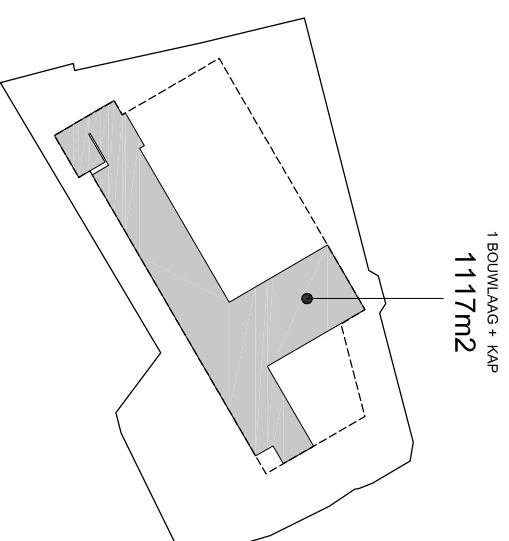
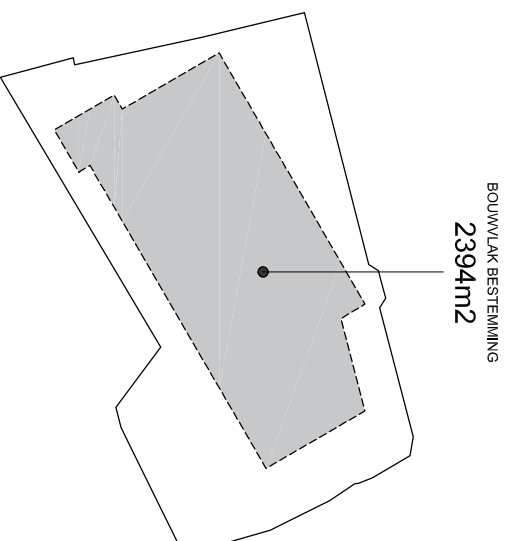
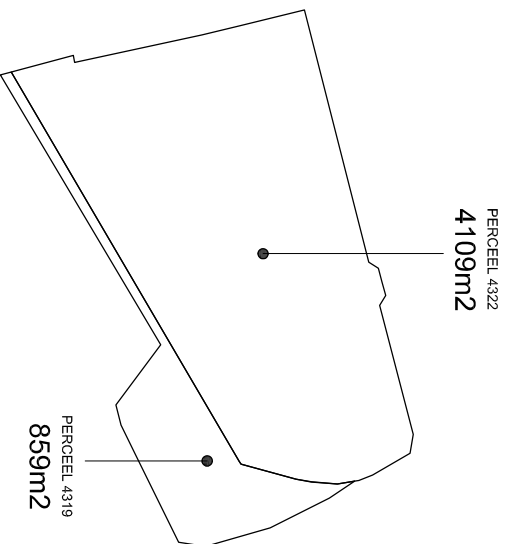
AANSLUITING OP KEESOMLAAN

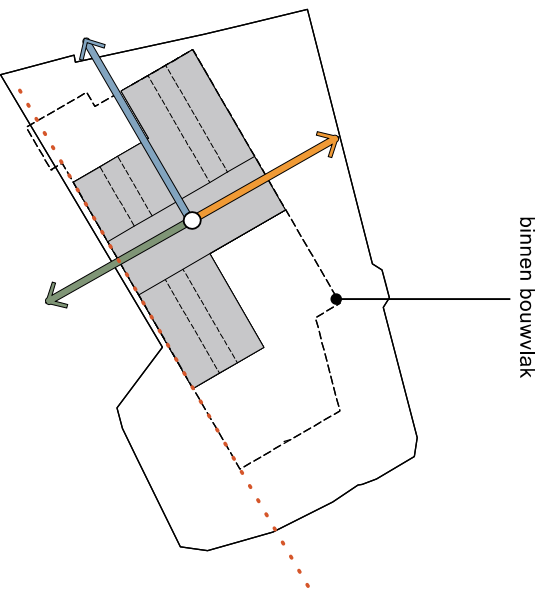
RICHTING WYVERPARTIJ OM CONNEXIE TE MAKEN

VOLUME ZO VEEL MOGELIJK

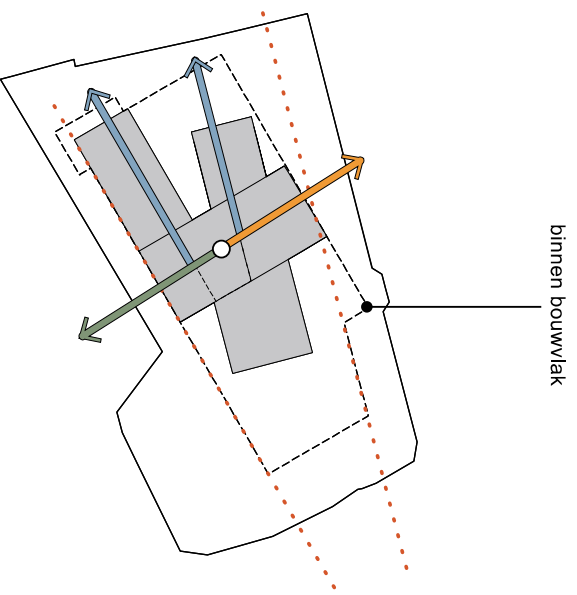
ZOEKGEBIED  
PARKEREN

Keesomlaan

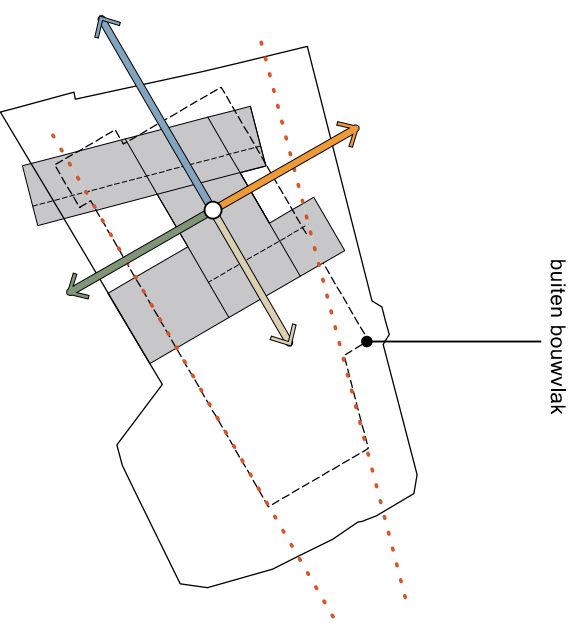




VARIANT 1: COMPACT VOLUME



VARIANT 2: MEER MOGELIJKHEID  
TOT AANSLUITEN OP CONTEXT

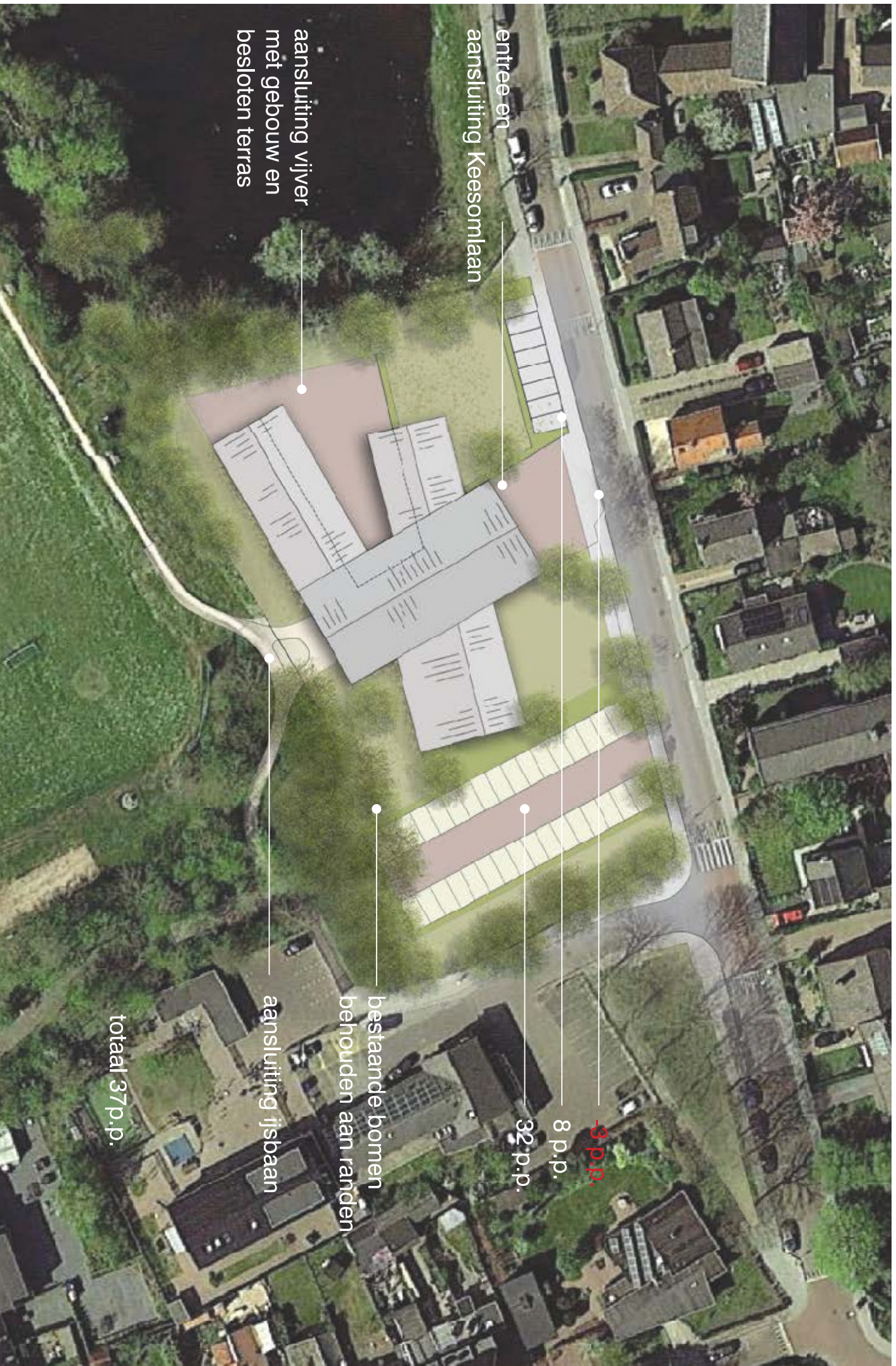


VARIANT 3: MEER MOGELIJKHEID  
TOT AANSLUITEN OP CONTEXT  
(BUITEN PLANGEBIED)





totaal 34 p.p.



entree en  
aansluiting Keesomlaan

aansluiting vijver  
met gebouw en  
besloten terras

-3 p.p.

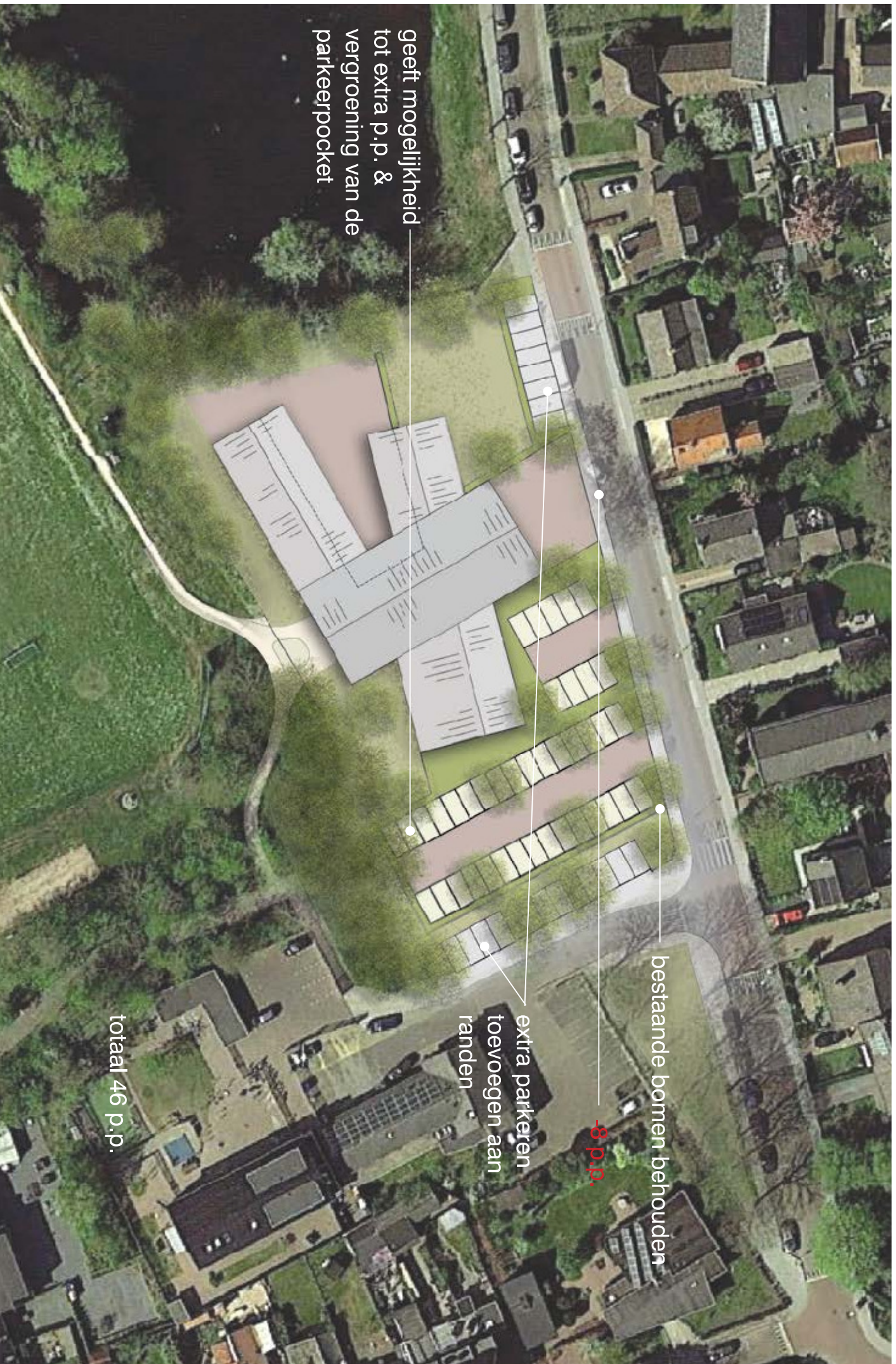
8 p.p.

32 p.p.

bestaande bomen  
behouden aan randen

aansluiting ijsbaan

totaal 37 p.p.



bestaande bomen behouden

8 p.p.

extra parkeren  
toevoegen aan  
randen

geeft mogelijkheid  
tot extra p.p. &  
vergroening van de  
parkeerpocket

totaal 46 p.p.



entree en  
aansluiting Keesomlaan  
met 2 koppen

aansluiting vijver  
met gebouw en  
besloten terras

2 p.p.

56p.p.

parkeren in het groen

bestaande bomen  
behouden aan randen

binnentuin en  
aansluiting ijsbaan

totaal 54p.p.



## Memo

Aan	College	Datum	27 november 2020
Van	Team Beleid	Telefoonnummer	0222 - 362 170
Onderwerp	Cultuurhuis Texel		

### Doel Memo:

Met dit memo wordt kort in beeld gebracht wat de (mogelijke) consequenties zijn op het moment dat het huidige plan voor het Cultuurhuis voor wat betreft de locatie (deels) wordt losgelaten.

### Hierbij zijn 2 mogelijkheden:

1. Beperkte aanpassing op 'Locatie Thijssse', echter buiten de bestaande planologische kaders. Deze aanpassing is gericht op uitbreiding van parkeren rond het Cultuurhuis, ter aanvulling van de parkeerplaatsen Centrum;
2. Grote aanpassing, de locatie van het Cultuurhuis wordt onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling 'IJsbaan'.

### NB:

1. Voor alle scenario's (behalve scenario 1) geldt dat de beoogde locatie voor het Cultuurhuis bekend moet zijn, teneinde de benodigde planologische procedure te kunnen starten.
2. Bij scenario 2 en 3 zijn de kansen op gegronde bezwaren en daarmee vertragingen groter, waarbij scenario 3 het grootste risico op vertraging met zich meebrengt.
3. Bij scenario 2 moet er snel middels een stedenbouwkundige analyse worden bezien hoe de situering van het Cultuurhuis wordt om ruimte te maken voor meer parkeren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het 'draaien' van het bouwvlak, zodat er aan de achterzijde ruimte komt voor meer parkeren (en hoeveel parkeren is er dan mogelijk). Vanuit oogpunt stedenbouw is hier best wat voor te zeggen.
4. Bij scenario 3 kan het nog maanden duren voordat de locatie van het Cultuurhuis bekend is. De locatie van het Cultuurhuis wordt dan onderdeel van de afwegingen/ambities voor het totale gebied.
5. Bij alle scenario's is voor de projectplanning ervan uitgegaan dat er geen bezwaar- en beroepsprocedures zullen plaatsvinden (dit is niet in te schatten).
6. Een keuze voor scenario 2 of 3 betekent een afwijking van de door de raad vastgestelde kaders voor het Cultuurhuis Texel.
7. Een keuze voor scenario 2 of 3 moet worden afgestemd met Artex, Y4E en de bibliotheek. Indien scenario 2 of 3 een optie is, dan kan dit worden geagendeerd voor de Stuurgroep van 18 december a.s.

### Scenario 1, huidige plan - exacte locatie Thijssse

Het huidige plan past binnen de planologische kaders van het huidige bestemmingsplan. Hierbij is slechts een omgevingsvergunning nodig, en die past binnen de huidige planning. Huidige vertraging ten opzichte van het Uitvoeringsplan circa 2 maanden (uitgaande van oplevering Thijssse in mei 2022), indien de Projectleider snel wordt aangesteld en gestart.

### **Scenario 2, aanpassing Thijsselocatie**

Het huidige plan wordt beperkt aangepast echter buiten de huidige planologische kaders. Er zijn drie manieren waarop het bestemmingsplan aangepast kan worden: een uitgebreide omgevingsvergunning, toepassing zgn. coördinatierегeling of een (partiële) herziening. Een partiële herziening is een gedeeltelijke herziening van een gebied binnen een geldend bestemmingsplan. Een partiële herziening wordt ook wel 'postzegelplan' genoemd. Dit lijkt voor het Cultuurhuis de beste optie.

Bij de coördinatierегeling en de uitgebreide procedure moet een volledig uitgewerkt ontwerp aanwezig zijn waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd in combinatie met de planologische procedure. Bij een postzegelplan hoeft dat nog niet en gaat het om vastleggen van de bouwhoogten, locatie e.d. Tijdens procedure van het postzegelplan kan het bouwplan verder worden uitgewerkt.

Vertraging ten opzichte van het Uitvoeringsplan circa 5 maanden, indien de Projectleider snel wordt aangesteld en gestart.

Voorgaande brengt risico met zich mee. Indien planologische procedures niet succesvol worden doorlopen ontstaat er in ieder geval vertraging en moet het ontwerp wellicht worden herzien (dit geldt ook bij scenario 3.).

### **Scenario 3, helemaal anders - onderdeel totale gebiedsontwikkeling ijsbaan**

Afwijkend van scenario 2 is dat het cultuurhuis volledig wordt opgenomen in de ontwikkeling van de ijsbaanlocatie. Het zal dan maanden duren voordat de locatie van het Cultuurhuis bekend is. Daarna kan er een postzegelplan worden opgesteld of is inmiddels de Omgevingswet (hebben we nog geen ervaring mee) ingegaan. Vertraging ten opzichte van het Uitvoeringsplan circa 11 maanden uitgaande van een postzegelplan.

### **Conclusie**

Indien Scenario 2 de voorkeur heeft dient er z.s.m. een stedenbouwkundige analyse te worden gemaakt ten behoeve van een goede inpassing van het Cultuurhuis en de gewenste extra parkeerplaatsen, op basis waarvan een postzegelplan kan worden gemaakt en in procedure gebracht (half april 2021). Los van het risico op bezwaren tijdens planologische procedure heeft de vertraging ook impact op het projectbudget. Uitgaande van een prijsstijging van 3,5% per jaar is dit circa 0,3% per maand, circa €20.000 tot 25.000 per maand. Daarnaast is er bij het projectbudget geen rekening gehouden met de kosten voor planologische procedures, ook is er geen rekening gehouden met de aanleg van extra parkeerplaatsen. Voor scenario 2 is ca. € 10.000 - € 20.000 extra voorbereidingskosten nodig en in een later stadium budget voor de aan te leggen extra parkeerplaatsen.

Scenario 3 is - mede gelet op de staat van de bestaande huisvesting van Artex/Y4E - eigenlijk geen alternatief.

Termijnen kunnen verder altijd iets uitlopen door deadlines bij behandeling in B&W en raad.